TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH V**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 285 /2025/DS-PT
Ngày: 19 - 8 - 2025
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH V

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Hương

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Hồng Hà

Bà Đặng Thị Ánh Bình

- T1 ký phiên tòa: Ông Huỳnh Vũ Duy Thanh - T1 ký Tòa án nhân dân tỉnh V.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh V tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Phấn - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh V xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 198/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 06 năm 2025 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2024/DS-ST ngày 25 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện GTr (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 7 – V) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2291/2025/QĐ-PT ngày 30 tháng 6 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Bùi Minh Đ, sinh năm 1969; Địa chỉ: Số 267-269 (hộ 7, lầu 4) Võ Văn Tần, Phường 5, Quận 3, Thành Phố H (nay là địa chỉ: Số 267-269 (hộ 7, lầu 4) Võ Văn T, phường B, Thành Phố H).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Trần Anh T, sinh năm 1974; Địa chỉ: Ấp Q, xã Nhị Q, thị xã L, tỉnh G (nay là địa chỉ: Ấp Quý Tr, phường Q, tỉnh Đ). (có mặt)

2. Bị đơn: Bà Thái Thị Thu H1, sinh năm 1981; Địa chỉ: Số 11A1, đường Ấp Bắc, Phường 4, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang (nay là địa chỉ: Số 11A1, đường Ấp Bắc, phường Đạo Thạnh, tỉnh Đồng Tháp).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: ông Ngô Thế V, sinh năm 1972; Địa chỉ: Phòng 2.3 Tầng 2, tòa nhà Indochina Park Tower, số 4 Nguyễn Đình Chiểu, phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là địa chỉ: Phòng 2.3 Tầng 2, tòa nhà Indochina Park Tower, số 4 Nguyễn Đình Chiểu, phường Tân Định, thành phố Hồ Chí Minh). (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:

- Bà Nguyễn Thị Bích Ng, sinh năm 1987; (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)
- Ông Lê Thanh Tr, sinh năm 1978; (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Phòng 2.3 Tầng 2, tòa nhà Indochina Park Tower, số 4 Nguyễn Đình Chiểu, phường Đ, Thành phố H.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Phạm Thị Anh T1, sinh năm 1979; Địa chỉ: Ấp Quý Trinh, xã Nhị Quý, thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang (nay là địa chỉ: Ấp Quý Trinh, phường Nhị Quý, tỉnh Đồng Tháp). (có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Thái Thị Thu H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn ông Bùi Minh Đ và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Trần Anh Ttrình bày:

Vào ngày 05 tháng 5 năm 2022, giữa ông Đ và bà Thái Thị Thu H1 có thỏa thuận với nhau về việc ông Đ cho bà H1 vay tiền, cụ thể như sau: ông Đ cho bà H1 vay với số tiền là 1.300.000.000 đồng với lãi suất 3%/tháng, thời hạn là 01 năm. Bà H1 thế chấp cho ông Đ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, để làm tin với nhau, hai bên tự nguyện thỏa thuận ghi giấy tay Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, với nội dung bà H1 chuyển nhượng cho ông Đ thửa đất 202, tờ bản đồ 11 diện tích là 2.360,9m² do bà Thái Thị Thu H1 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá tiền là 300.000.000 đồng. Hợp đồng có công chứng. Song song với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Đ và bà H1 có thỏa thuận tiếp làm 01 giấy tay "Văn bản thỏa thuận" hai bên ký tên với nội dung thỏa thuận: bà H1 có chuyển nhượng cho ông Đ phần đất nói trên với giá tiền là 1.300.000.000 đồng là số tiền bả H1 đã nhận của ông Đ và ông Đ cho bà H1 thuê lại phần đất này trong thời hạn là 01 năm, giá thuê mỗi tháng là 39.000.000 đồng, đúng với số tiền đóng lãi 3%/tháng và thời hạn thuê là 01 năm.

Bà H1 giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính và giấy trích lục địa chính, bà H1 và ông Đ đã có đến xem phần đất như bản trích lục bản đồ địa chính, đất giáp với đường lộ bê tông nhưng ông Đ không có giao nhận đất, bà H1 vẫn quản lý sử dụng đất của bà H1.

Sau khi hai bên thỏa thuận như các điều khoản đã ký, ông Đ đã giao đủ số tiền cho bà H1, bà H1 đã tiến hành nhận tiền và đóng lãi được 01 tháng lãi là 39.000.000 đồng rồi bà H1 không tiếp tục đóng lãi nữa. Sau đó, ông Đ không liên lạc được với bà H1. Ông Đ có đến tại phần đất bà H1 đã thế chấp cho ông Đ thì ông Đ mới phát hiện ra phần đất bà H1 đã chuyển nhượng cho ông Đ theo thực tế thì không phải phần đất có trong giấy chứng nhận của bà H1, thửa đất 202 là thửa đất khác, nằm phía trong, không có lối đi ra lộ công cộng, phần đất khi bà H1 chỉ cho ông Đ là 01 phần đất khác.

Ông Đ có liên lạc với cán bộ địa chính thì được biết phần đất bà H1 thế chấp cho ông Đ là một phần đất khác, không giáp ranh với đường đi như theo trích lục bản đồ địa chính. Tờ trích lục ngày 28/02/2022 bà H1 đã cung cấp cho ông Đ là tờ trích lục giả mà bà H1 tự làm, không phải là giấy tờ do đúng cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp trích lục đất.

Như vậy, toàn bộ việc sang nhượng phần đất của bà H1 là bà H1 đã lừa dối ông Đ để ông Đ giao cho bà H1 số tiền là 1.300.000.000 đồng.

Nguyên đơn yêu cầu:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký vào ngày 05/05/2022 bà H1 phải có trách nhiệm trả lại cho ông Đ số tiền gốc là 1.300.000.000 đồng và đóng lãi theo quy định pháp luật từ ngày ký hợp đồng 05/05/2022 cho đến khi kết thúc vụ kiện. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút yêu cầu tính lãi đối với số tiền 1.300.000.000 đồng.

- Buộc bà H1 phải có trách nhiệm thực hiện hết thời gian thuê đất là 12 tháng như trong văn bản thỏa thuận đã ký. Đồng thời bà H1 phải thanh toán cho ông Đ số tiền thuê đất là: 12 tháng x 39.000.000 đồng = 468.000.000 đồng, ông Đ đồng ý trừ số tiền bà H1 đã đóng là 165.000.000 đồng, còn lại là 663.000.000 đồng.

Trường hợp bà H1 tiếp tục hợp đồng thì ông chỉ đồng ý nhận thửa đất theo giá thực tế hiện nay chỉ với giá là 400.000.000 đồng. Còn lại số tiền thuê đất và số tiền trừ phần đất này thì bà H1 có trách nhiệm trả lại cho ông Đ. Nếu hai bên đồng ý thỏa thuận thì ông Đ cũng đồng ý nhận đất và yêu cầu phía bà H1 sẽ tiếp tục trả tiếp tiền chênh lệch là 900.000.000 đồng.

Bị đơn bà Thái Thị Thu H1 và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Ngô Thế Vũ trình bày:

Ngày 05/05/2022, bà Thái Thị Thu H1 và ông Bùi Minh Đ đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc Hân (Địa chỉ: 530B1 khu phố 3, phường Phú KH1, Thành phố E, tỉnh E). Theo đó, đối tượng giao dịch trong Hợp đồng nêu trên là quyền sử dụng phần đất có diện tích 2.660,9 m² thuộc thửa đất số 202, tờ bản đồ số 11, tại xã Phong Mỹ

(nay là xã Phong Nẫm), huyện GTr, tỉnh E (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (gọi tắt là "Giấy chứng nhận") đứng tên bà Thái Thị Thu H1, số phát hành: DD994145, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS04679 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh E cấp ngày 28/04/2022). Giá trị chuyển nhượng được bà H1, ông Đ thoả thuận, thống nhất là 1.300.000.000 đồng.

Ngay sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng, ông Đ đã thanh toán toàn bộ số tiền 1.300.000.000 đồng cho bà H1, bà H1 đã bàn giao Bản chính Giấy chứng nhận cho ông Đ. Đồng thời, bà H1, ông Đ đã thực hiện các thủ tục pháp lý để chuyển quyền sử dụng đất từ bà H1 sang ông Đ theo quy định pháp luật, cụ thể: Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản, gắn liền với đất; Người ký đơn: bà Thái Thị Thu H1; Tờ khai thuế thu nhập cá nhân; Người ký tờ khai: bà Thái Thị Thu H1; Tờ khai lệ phí trước bạ nhà, đất; Người ký tờ khai: ông Bùi Minh Đ. Như vậy, có cơ sở chứng minh giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa bà H1 và ông Đ là hợp pháp, các bên đã thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ đối với nhau theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/05/2022 và theo quy định pháp luật.

Do bà H1 có nhu cầu sử dụng phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông Đ nên bà H1 và ông Đ đã thoả thuận ký kết "Văn bản thoả thuận" với nội dung là bà H1 thuê toàn bộ phần diện tích đất nêu trên của ông Đ trong thời hạn 01 (một) năm kể từ ngày ký Văn bản thoả thuận ngày 05/05/2022 (tức là từ ngày 05/05/2022 đến ngày 05/05/2023) với giá thuê là 39.000.000 đồng/tháng. Ông Đ đồng ý để bà H1 sử dụng, quản lý thửa đất nêu trên, theo đó, bà H1 đã thanh toán tiền thuê đất với số tiền 39.000.000 đồng/tháng cho ông Đ và tổng cộng bà H1 đã thanh toán 04 tháng tiền thuê đất (từ tháng 05/2022 đến tháng 09/2022) và một khoản tiền là 9.000.000 đồng cho ông Đ (điều này đã được ông Nguyễn Trần Anh Tuấn - đại diện uỷ quyền của ông Đ thừa nhận trong Biên bản về việc kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải ngày 22/01/2024 tại Tòa án nhân dân huyện GTr). Như vậy, tính đến tháng 09/2022, tổng số tiền thuê đất bà H1 đã thanh toán cho ông Đ là 165.000.000 đồng. Như vậy, giao dịch thuê đất giữa bà H1 và ông Đ là hợp pháp, đồng thời việc thuê đất và cho thuê đất vẫn được thực hiện diễn ra liên tục, bình T1ờng. Theo Văn bản thoả thuận ngày 05/05/2022, thời hạn thuê đất được ông Đ và bà H1 thoả thuận là 12 tháng (từ ngày 05/05/2022 đến ngày 05/05/2023). Tuy nhiên, khoảng 07 tháng kể từ ngày ký thoả thuận thuê đất nêu trên, ông Đ đã đơn pH1 muốn huỷ bỏ Văn bản thoả thuận ngày 05/05/2022.

Ngày 05/06/2024, ông Ngô Quốc Nghĩa – người đại diện theo uỷ quyền của bà Thái Thị Thu H1 đã tham gia buổi hoà giải để giải quyết vụ án nêu trên tại Tòa

án nhân dân huyện GTr, đã ký vào Biên bản hoà giải thành ngày 05/06/2024. Bà Thái Thị Thu H1 có nghĩa vụ trả cho ông Bùi Minh Đ số tiền là 1.475.000.000 đồng trong đó 1.300.000.000 đồng tiền gốc vay và 175.000.000 đồng tiền lãi. Ông Đ trả lại cho bà H1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính. Tuy nhiên, sau đó bà H1 đã yêu cầu không công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự tại Biên bản hoà giải thành ngày 05/06/2024 đồng thời hủy việc ủy quyền tham gia tố tụng với ông Nghĩa.

Bà H1 không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án nhân dân huyện GTr công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/05/2022 giữa bà Thái Thị Thu H1 và ông Bùi Minh Đ là hợp pháp và có giá trị pháp lý bắt buộc thực hiện đối với các bên; tuyên bố huỷ bỏ Văn bản thoả thuận ngày 05/05/2022 giữa bà Thái Thị Thu H1 và ông Bùi Minh Đ vì thời gian thuê đất và cho thuê đất đã kết thúc vào ngày 05/05/2023.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị Anh T1 trình bày:

Bà là vợ của ông Nguyễn Trần Anh Tuấn (người đại diện theo ủy quyền của ông Bùi Minh Đ) trong vụ khởi kiện giữa ông Đ và bà H1. Bà có nhận số tiền theo hợp đồng thuê đất từ bà H1 bằng hình thức giao dịch chuyển khoản với số tiền là 165.000.000 đồng vào số tài khoản của bà là 070114626684 (Sacombank). Sau khi nhận tiền từ bà H1, bà đã chuyển toàn bộ số tiền 165.000.000 đồng cho ông Bùi Minh Đ. Bà không chiếm đoạt và giữ lại làm của riêng. Nay xảy ra sự khởi kiện giữa ông Đ và bà H1 thì hai bên tự giải quyết. Bà hoàn toàn không liên quan và không có trách nhiệm trong vụ khởi kiện này. Bà xin không tham gia vào vụ án nói trên, xin vắng mặt tại tất cả các giai đoạn giải quyết và xét xử của Tòa án. Trường hợp nếu ông Đ có cho rằng không có nhận số tiền nói trên bà cam kết sẽ giải quyết tranh chấp giữa bà và ông Đ.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn là Luật sư Nguyễn Thị Bích Ngọc và Luật sư Lê Thanh Trang trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/05/2022 giữa bà Thái Thị Thu H1 với ông Bùi Minh Đ là hợp pháp và có giá trị pháp lý bắt buộc thực hiện đối với các bên tham gia giao dịch. Việc giao kết và thực hiện Hợp đồng giữa ông Đ và bà H1 là kết quả sau khi các bên đã trao đổi, thống nhất, hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối. Ông Đ và bà H1 là các cá nhân có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, năng lực pháp luật dân sự khi tham gia giao kết và thực hiện Hợp đồng. Ông Đ và bà H1 đã cùng nhau thực hiện các thủ tục pháp lý; hình thức của Hợp đồng đã được công chứng hợp pháp để chuyển quyền sử dụng đất theo các quy định pháp luật. Vì các lý do trên, đề nghị Hội đồng xét xử:

- Tuyên không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Minh Đ theo Đơn khởi kiện đề ngày 16/12/2022 và Đơn sửa đổi bổ sung Đơn khởi kiện ngày 13/12/2024.

- Tuyên công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/05/2022 giữa bà Thái Thị Thu H1 và ông Bùi Minh Đ là hợp pháp và có giá trị pháp lý bắt buộc thực hiện đối với các bên.

- Đối với văn bản thỏa thuận thuê đất: Bà H1 đã thanh toán xong tiền thuê đất của Tháng 5/2022; Tháng 6/2022; Tháng 7/2022; Tháng 8/2022 và một khoản tiền thuê đất của Tháng 9/2022 với tổng số tiền là 165.000.000 đồng. Vì vậy, bà H1 đồng ý phải thanh toán thêm tiền thuê đất cho ông Đ là phần tiền thuê đất còn lại của Tháng 9/2022 và tiền thuê đất của Tháng 10/2022; Tháng 11/2022 với tổng số tiền là 108.000.000 đồng.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện GTr (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 7 – V) đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 198/2024/DS-ST ngày 29 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện GTr (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 7 – V) đã tuyên xử:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy văn bản thỏa thuận thuê đất cùng ngày 05/5/2022.

[2] Bác một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu phía bị đơn có trách nhiệm tiếp tục trả tiền thuê đất với số tiền là 303.000.000 đồng (ba trăm lẻ ba triệu đồng).

[3] Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/5/2022 và Văn bản thỏa thuận thuê đất cùng ngày 05/5/2022 giữa ông Bùi Minh Đ với bà Thái Thị Thu H1.

[4] Đình chỉ một phần yêu cầu về việc tính lãi đối với số tiền 1.3000.000.000 đồng (một tỷ ba trăm triệu đồng).

[5] Buộc bà Thái Thị Thu H1 có nghĩa vụ trả cho ông Bùi Minh Đ số tiền là 1.300.000.000 đồng (một tỷ ba trăm triệu đồng)

Bà Thái Thị Thu H1 có quyền sử dụng phần đất đối với thửa đất 202, tờ bản đồ số 11, diện tích là 2.660,9m^2, tọa lạc tại xã Phong Nẫm, huyện GTr do bà H1 hiện đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Buộc ông Bùi Minh Đ có trách nhiệm giao trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng dụng thửa đất 202, tờ bản đồ số 11, diện tích là 2.660,9m^2, tọa lạc tại xã Phong Nẫm, huyện GTr cho bà Thái Thị Thu H1.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 21/4/2025 Toà án nhân dân huyện GTr (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 7 – V) nhận được đơn kháng cáo do ông Ngô Thế Vũ là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Thái Thị Thu H1 nộp trực tiếp tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện GTr (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 7 – V). Nội dung kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 198/2024/DS-ST ngày 29 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện GTr (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 7 – V). Yêu cầu Tòa án phúc thẩm sửa bản án theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/5/2022 giữa ông Bùi Minh Đ với bà Thái Thị Thu H1.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Thái Thị Thu H1 là ông Ngô Thế Vũ, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Thái Thị Thu H1 là bà Nguyễn Thị Bích Ngọc và ông Lê Thanh Trang đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Anh T1 có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Bùi Minh Đ là ông Nguyễn Trần Tuấn Anh sau khi nghe Hội đồng xét xử công khai nội dung đơn kháng cáo và văn bản giải trình nội dung kháng cáo thì không đồng ý với kháng cáo của bị đơn và đề nghị giữa nguyên bản án sơ thẩm số 198/2024/DS-ST ngày 29 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện GTr (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 7 – V).

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh V tham gia phiên tòa phát ý kiến như sau:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Tòa án phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Chấp nhận kháng cáo của bà Thái Thị Thu H1, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 198/2024/DS-ST ngày 29 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện GTr (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 7 – V) theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/5/2022 giữa ông Bùi Minh Đ với bà Thái Thị Thu H1. Các phần khác giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên, xét kháng cáo của bà Thái Thị Thu H1; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bà Thái Thị Thu H1 được làm đúng theo quy định tại Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự: Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Thái Thị Thu H1 là ông Ngô Thế Vũ, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Thái Thị Thu H1 là bà Nguyễn Thị Bích Ngọc và ông Lê Thanh Trang đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Anh T1 có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do đó, căn cứ quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án phúc thẩm xét xử vắng mặt ông Vũ, bà Ngọc, ông Trang, bà T1 là phù hợp.

[1.3] Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn có yêu cầu kháng cáo có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử đã công khai tài liệu chứng cứ theo quy định tại Điều 254 Bộ luật tố tụng dân sự gồm các tài liệu sau: Đơn đề nghị ngày 14/08/2025, văn bản giải trình nội dung kháng cáo ngày 14/08/2025 của ông Ngô Thế Vũ, đơn đề nghị xét xử vắng mặt ngày 15/08/2025 của ông Lê Thanh Trang, đơn đề nghị xét xử vắng mặt ngày 15/08/2025 của bà Nguyễn Thị Ngọc Bích.

[2] Nội dung kháng cáo: Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Thái Thị Thu H1 kháng cáo yêu cầu Tòa án phúc thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/5/2022 giữa ông Bùi Minh Đ với bà Thái Thị Thu H1. Các đương sự khác không kháng cáo. Căn cứ vào Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án phúc thẩm xem xét trong phạm vi liên quan đến yêu cầu kháng cáo của đương sự.

[3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/5/2022 giữa ông Bùi Minh Đ với bà Thái Thị Thu H1:

Về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/5/2022 được công chứng, chứng thực tại Văn phòng công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc Hân theo quy định tại Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 tuy đảm bảo về hình thức hợp đồng nhưng về nội dung của hợp đồng thể hiện về giá chuyển nhượng là không đúng thực tế, mà thực tế được bà H1, ông Đ thỏa thuận, thống nhất là 1.300.000.000 đồng. Trong khi đó, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 300.000.000 đồng, xét thấy giá chuyển nhượng này không phù hợp với giá mua bán và không phù hợp với giá thực tế đại pH1 theo biên bản xác minh của Tòa án. Như vậy, có cơ sở xác định giá ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 05/05/2022 là giả tạo nhằm che giấu Hợp đồng giá cao

hơn để chịu thuế thấp hơn. Mặt khác, theo quy định tại đểm c khoản 2 Điều 398, khoản 2 Điều 501 Bộ luật dân sự năm 2015, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một trong những nội dung bắt buộc của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không trái với quy định pháp luật về đất đai.

Xét về quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/5/2022: Thực tế hai bên đã chứng minh là có Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/05/2022 nhưng từ khi chuyển nhượng cho đến khi tranh chấp hai bên vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ đăng ký việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật. Tại thời điểm hai bên tranh chấp thì bà H1 vẫn còn đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặc dù trong hồ sơ có các văn bản: Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất; Tờ khai lệ phí trước bạ nhà, đất; Tờ khai thuế thu nhập cá nhân nhưng đều chưa được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt nên chưa thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 và ông Đ chưa hoàn thành thì xảy ra tranh chấp nên đã vi phạm về thực hiện hợp đồng. Các bên đương sự không đến cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký biến động là không đúng quy định tại Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự.

Vì vậy, từ những phân tích trên có cơ sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1, ông Đ ký kết ngày 05/5/2024 đối với thửa đất 202, tờ bản đồ số 11, diện tích là 2.660,9m^2, tọa lạc tại xã Phong Nẫm, huyện GTr là vô hiệu. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là có căn cứ phù hợp.

Hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015: khi giao dịch dân sự bị vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi T1ờng. Như vậy, ông Đ đã giao cho bà H1 số tiền bà H1 thừa nhận là 1.300.000.000đ (Một tỷ ba trăm triệu đồng), nên buộc bà H1 giao trả lại cho ông Đ số tiền đã nhận. Đối với phần đất hiện bà H1 chưa giao phần đất chuyển và bà H1 đang quản lý, sử dụng thì không cần xem xét buộc ông Đ phải có trách nhiệm giao đất cho bà H1.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tự nguyện rút một phần yêu cầu về việc tính lãi của số tiền 1.300.000.000 đồng, xét thấy đây là sự tự nguyện của nguyên đơn không trái với quy định của pháp luật và đạo Đ xã hội nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Xét Văn bản thỏa thuận ngày 05/5/2022 giữa ông Bùi Minh Đ với bà Thái Thị Thu H1 Hội đồng xét xử xét thấy, hợp đồng thuê đất giữa ông Đ và bà H1 được lập thành văn bản, có nội dung rõ ràng và hai bên thực hiện. Tuy nhiên, phần đất tại thời điểm ông Đ tiến hành ký kết và thực hiện cho bà H1 thuê trên cơ sở pháp lý vẫn

còn là đất của bà H1 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc ông Đ thỏa thuận cho bà H1 thuê là không có căn cứ. Theo nhận định về hợp đồng chuyển nhượng thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 202, tờ bản đồ số 11, diện tích là 2.660,9m^2, tọa lạc tại xã Phong Nẫm, huyện GTr là vô hiệu thì phần thửa đất này là của bà H1 thì đối với hợp đồng thuê đất đối với thửa đất trên cũng vô hiệu.

Đối vối số tiền thuê đất 165.000.000 đồng ông Đ đã nhận của bà H1, tại cấp sơ thẩm các bên không yêu cầu giải quyết nên được tách ra giải quyết vụ án khác khi có yêu cầu.

Xét văn bản giải trình nội dung kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng bà H1 là chủ sử dụng đất hợp pháp và đầy đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng hoán thành, bà H1 đã thực hiện xong nghĩa vụ bên bán cấp sơ thẩm nhận định là không có căn cứ. Xét thấy, tuy bà H1 có quyền sử dụng đất có đủ quyền chuyển nhượng của người sử dụng đất nhưng trình tự, thủ tục việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải theo quy định pháp luật, trong khi bà H1, ông Đ chưa đúng quy định về nội dung giá , hợp đồng chưa thực hiện xong và vi phạm về nội dung hợp đồng nên kháng cáo của bị đơn không có cơ sở.

Từ những nhận định trên, kháng cáo của bà Thái Thị Thu H1 là không có cơ sở nên không được chấp nhận. Giữa nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 198/2024/DS-ST ngày 29 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện GTr (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 7 – V)

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh V phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần.

[5] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Thái Thị Thu H1 phải chịu án phí theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban T1ờng vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Thái Thị Thu H1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 198/2024/DS-ST ngày 29 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện GTr (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 7 – V).

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 92, 227, 228, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 129, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban

T1ờng vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy văn bản thỏa thuận thuê đất cùng ngày 05/5/2022.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bùi Minh Đ về việc yêu cầu phía bị đơn bà Thái Thị Thu H1 có trách nhiệm tiếp tục trả tiền thuê đất với số tiền là 303.000.000đ (Ba trăm lẻ ba triệu đồng).

3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/5/2022 và Văn bản thỏa thuận thuê đất cùng ngày 05/5/2022 giữa ông Bùi Minh Đ với bà Thái Thị Thu H1 là vô hiệu.

4. Đình chỉ một phần yêu cầu về việc tính lãi đối với số tiền 1.3000.000.000đ (Một tỷ ba trăm triệu đồng).

5. Buộc bà Thái Thị Thu H1 có nghĩa vụ trả cho ông Bùi Minh Đ số tiền là 1.300.000.000đ (Một tỷ ba trăm triệu đồng)

Bà Thái Thị Thu H1 có quyền sử dụng phần đất đối với thửa đất 202, tờ bản đồ số 11, diện tích là 2.660,9m^2, tọa lạc tại xã Phong Nẫm, huyện GTr do bà H1 hiện đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Kể từ ngày Bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Buộc ông Đ có trách nhiệm giao giấy chứng nhận quyền sử dụng dụng đất bản chính cấp cho bà Thái Thị Thu H1 tại thửa đất 202, tờ bản đồ số 11, diện tích là 2.660,9m^2, tọa lạc tại xã Phong Nẫm, huyện GTr tỉnh E.

6. Về chi phí tố tụng: Chi phí tố tụng, đo đạc, định giá: Các bên đương sự tự thỏa thuận về chi phí đo đạc, định giá và đã nộp xong.

7. Về án phí:

- Án phí dân sụ sơ thẩm:

Buộc ông Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 15.150.000đ (Mười lăm triệu một trăm năm mươi nghìn đồng). Do ông Đ đã nộp tiền tạm ứng án phí theo các biên lai sau: số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0003060; số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0003061; số tiền là 11.360.000đ (Mười một triệu ba trăm sáu mươi nghìn đồng) theo biên lai số 0007649 ngày 16/01/2025 của Chi cục Thi hành án huyện GTr, nên được khấu trừ. Ông Đ còn phải nộp thêm số tiền là 3.190.000đ (Ba triệu một trăm chín mươi nghìn đồng).

Buộc bà H1 phải chịu án phí có giá ngạch là 51.000.000đ (Năm mươi mốt triệu đồng) và án phí không có giá ngạch là 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng).

Tổng cộng buộc bà H1 phải chịu án phí chung là 51.600.000đ (Năm mươi mốt triệu sáu trăm nghìn đồng).

- Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Thái Thị Thu H1 phải chịu án phí phúc thẩm với số tiền là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng ba trăm nghìn đồng) theo các biên lai thu số 0010622 ngày 24/04/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện GTr, tỉnh E (nay là phòng thi hành án khu vực 7- V).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

8. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TAND Khu vực 7 – V;
- VKSND tỉnh V;
- Phòng THADS Khu vực 7 – V;
- Các đương sự;
- Phòng GĐKT,TT&THA T. V;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
Đã ký

Lê Thị Thu Hương